



Möblierte 2-Zi.-Wohnung mit Garten in Pöllitz – sofort bezugsfrei und gepflegt

155,000 € (659,000 PLN)

Baujahr 2008 2 Zimmer ~50 m²

Beschreibung

**Attraktive, vollständig möblierte Wohnung mit großem Garten in
Police – sofort bezugsfrei**

Wir präsentieren Ihnen eine gepflegte und bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2008, gelegen in einem ruhigen Teil von Police – ideal für alle, die Komfort, Ruhe und direkten Zugang zum eigenen Garten suchen.

Objektdetails

- **Wohnfläche:** 50,12 m²
- **Zimmer:** 2 (Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer)

- **Badezimmer:** 1 (mit WC, Dusche)
- **Außenfläche:** Balkon mit direktem Zugang zum privaten Garten (122 m²)
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Baujahr:** 2008
- **Zustand:** sehr gepflegt, hochwertig ausgestattet

Raumaufteilung

- **Wohnbereich:** Heller, geschmackvoll eingerichteter Wohnraum mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon sowie dem gepflegten Garten – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.
- **Küchenbereich:** Offene Küche im modernen Stil, mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen, funktional und komplett möbliert.
- **Badezimmer:** Zeitlos gefliest mit Dusche und WC, samt Waschmaschine.
- **Flur:** Mit Einbauschränken und zusätzlichem Stauraum.

Ausstattung und Extras

- **Komplett möbliert** – Alle Möbel und Geräte, wie auf den Fotos abgebildet, sind im Preis enthalten
- **Privater Garten (122 m²)** – Gepflegt und mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- **Balkon** – Mit Sitzmöglichkeit, Übergang in den Garten
- **Kellerabteil:** 7,71 m² privater Stauraum
- **Gemeinschaftsräume:** Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Trockenraum zur Mitbenutzung
- **Heizung & Wasser:** Zentral, mit monatlicher Vorschusszahlung enthalten
- **Monatliches Hausgeld:** ca. €157 (PLN 670), inkl. Heiz- und Wasservorauszahlung
- **Parkmöglichkeiten:** Zahlreiche öffentliche Stellplätze in direkter Nähe vorhanden

Besonderheiten

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Komfort, Funktionalität und attraktiven Außenflächen. Die hochwertige Ausstattung, der einladende Garten und das gepflegte Erscheinungsbild machen dieses Objekt ideal für Paare, Einzelpersonen oder als Kapitalanlage. Die Wohnung befindet sich in neuwertigem Zustand – ohne Gebrauchsspuren – und ist sofort bezugsfertig.

Lage

Die Wohnung ist ruhig gelegen und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich, gepflegt und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Verfügbarkeit

Die Wohnung kann kurzfristig übergeben werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

**Wohnung zum Verkauf –
Einzugsbereit ab dem 05.05.2025**

Allgemeine Informationen:

- **Objekttyp:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 05.05.2025
- **Gesamtfläche:** 50,12 m²
- **Eigentumsform am Grundstück:** Eigentum
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)
- **Baujahr:** 2008

- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudestatus:** Neuwertig
- **Wandmaterial:** YTONG

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Anzahl Etagen (inkl. EG):** 3
- **Keller:** Ja
- **Balkon:** 1

- **Garten:** Ja

Technische Ausstattung:

- **Warmwasserversorgung:** Fernwärme
- **Heizung:** Fernwärme
- **Telefonanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Klimaanlage:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

Möbel und Geräte:

- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

Fenster und Boden:

- **Fensterart:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Paneele

Lage und Umgebung:

- **Zufahrtsstraße:** Wohnstraße
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

In unmittelbarer Nähe

Diese moderne und gepflegte Wohnung in einem ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohngebiet bietet höchsten Wohnkomfort auf ca. 50,12 m². Der offene Wohn- und Küchenbereich mit moderner Einbauküche schafft ein großzügiges

Wohngefühl. Durch die großen Kunststofffenster ist die Wohnung hell und freundlich. Der Balkon und ein eigener Gartenanteil bieten zusätzlichen Platz zur Entspannung im Freien.

Das Gebäude wurde im Jahr 2008 in solider YTONG-Bauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines dreistöckigen Gebäudes und eignet sich ideal für Familien mit Kindern, ältere Menschen oder alle, die das Wohnen ohne Treppensteigen bevorzugen.

Die Wohnung ist vollständig mit allen Anschlüssen ausgestattet: Telefon, Internet, Kabel-TV sowie eine Klimaanlage sorgen für modernen Komfort. Zusätzlich ist ein Kellerraum vorhanden, der praktischen Stauraum bietet.

Im näheren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

Ein ideales Angebot für alle, die eine gemütliche, moderne Wohnung in attraktiver Lage suchen!

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Keller Klimaanlage Garten Balkon

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.